

CABINET

De Maître KERKERIAN, membre de la société KERKERIAN & ASSOCIES, avocats au Barreau de DRAGUIGNAN, demeurant à DRAGUIGNAN (83305) 62, avenue Lazare Carnot.

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel seront tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé à l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN, en un seul lot au plus offrant et dernier enchérisseur :

Une propriété située à SAINT TROPEZ (83990), 87, chemin du Pinet

Tels que lesdits biens seront plus amplement décrits au chapitre « DESCRIPTION – OCCUPATION ».

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie **A LA REQUETE DE :**

La Société EFG BANK AG, SA de droit suisse, au capital de CHF 162.410.000.00, dont le siège social est Bleicherweg 8 ZURICH 8802, immatriculée au Registre des Sociétés sous le numéro CHE-105.956.745, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

CREANCIER POURSUIVANT

Pour laquelle domicile est élu et constitution d'avocat est faite au cabinet de Maître KERKERIAN, membre de la société KERKERIAN & ASSOCIES, avocats au barreau de DRAGUIGNAN demeurant, à DRAGUIGNAN (83305) 62, avenue Lazare Camot

Et ayant pour avocat plaissant **Maître Nathalie MONASSE**, membre de la SELARL KIEFFER-GRASSE & ASSOCIES, avocats au barreau de GRASSE demeurant à ANTIBES, 15 avenue Robert Soleau.

A L'ENCONTRE DE :

PARTIE SAISIE

N'ayant pas constitué Avocat Postulant ;

PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

- 1- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître DELOBETTE, notaire salariée au sein de la SAS dénommée CLARELIS, notaire associé à CANNES, en date du 22 juillet 2020, contenant prêt par la BANQUE EFG, au profit de la société de la somme principale de 2.115.000 euros avec affectation hypothécaire des biens ci-après désignés
- 2- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître DELOBETTE, notaire salariée au sein de la SAS dénommée CLARELIS, notaire associé à CANNES, en date du 20 août 2021, contenant reconnaissance de dette à hauteur de 837 000 euros avec affectation hypothécaire des biens ci-après désignés
- 3- Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, signifié le 16 janvier 2024 et publié au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN le 27 février 2024 volume 2024S numéro 21 d'avoir à régler la somme de 2.910.544,60 euros, compte arrêté au 21 décembre 2023, suivant décompte ci-après reproduit :

Le montant dû se décompose de la manière suivante:

EUR	2'737'332.81	solde en capital
EUR	14'690.35	intérêts du 6.44% à partir du 01.04.2023 jusqu'au 30.04.2023
EUR	15'675.03	intérêts du 6.65% à partir du 01.05.2023 jusqu'au 31.05.2023
EUR	15'603.03	intérêts du 6.84% à partir du 01.06.2023 jusqu'au 30.06.2023
EUR	127'243.38	intérêts du 9.59% à partir du 01.07.2023 jusqu'au 21.12.2023
EUR	2'910'544.60	montant en notre faveur, valeur au 21.12.2023.

A ce montant il convient d'ajouter :

- les intérêts jusqu'au jour du paiement au taux de 10.17 % calculés sur le capital restant du de 2 737 332.81 euros à compter du 21 décembre 2023
- les frais de procédure et de clôture de compte
- les frais du dossier/égales/tribunal/administratifs

Outre le coût du commandement et sous réserve de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au 21 décembre 2023, date de l'arrêt de compte.

Par ailleurs, la société EFG BANK AG a fait délivrer à la suivant exploit de la société ACTAZUR BERGE-RAMOINO-WISS, commissaires de justice associés à DRAGUIGNAN en date du 18 mars 2024, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, dont copie est ci-après annexée.

DESIGNATION DES BIENS

Une propriété sise à SAINT TROPEZ (83990), 87 Chemin du Pinet, Quartier Valfère, cadastré section BD 130 pour 18 a 86 ca, comprenant

- Maison d'habitation
- Terrain attenant

DESCRIPTION – OCCUPATION **DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ**

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé par la société ACTAZUR BERGE-RAMOINO-WISS, commissaire de justice associés à DRAGUIGNAN en date du 13 février 2024

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente.

Par ailleurs, le cabinet EXPERT'IMO, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi :

- les rapports amiante et termites
- l'attestation de surface Loi CARREZ
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic et performance énergétique
- état de l'installation intérieure d'électricité

dont copies sont annexées ci-après.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la société EFG BANK AG, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître KERKERIAN, membre de la société KERKERIAN & ASSOCIES.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la  pour les avoir acquis de  aux termes d'un acte reçu par Maître BUERCH, notaire associé à CANNES, en date du 28 mai 2018, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN le 4 juin 2018 volume 2018 P numéro 06531.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement les biens appartenaient à _____ pour lui avoir été attribuée au titre d'un acte contenant donation de la nue propriété suivant acte reçu par Maître KINTGEN, notaire à KREMLIN BICETRE le 23 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN le 1^{er} mars 1995 volume 1995 P numéro 2215 ;

La donation de l'usufruit est intervenue aux termes d'un acte reçu par Maître CHASSAING, notaire à PARIS, le 15 décembre 2011 publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN le 15 octobre 2012 volume 2012 P numéro 12545

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la société EFG BANK AG, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître KERKERIAN, membre de la société KERKERIAN & ASSOCIES.

SERVITUDES

L'acte reçu par Maître BUERCH, notaire associé à CANNES, susvisé, contient un chapitre « SERVITUDES », ci-après retranscrits :

« la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître BORTOLOTTI, notaire à SAINT TROPEZ, le 26 janvier 1991 contenant vente par

il a été dit ce qui suit littéralement rapporté:

" L'acte de partage du 14 décembre 1901 ci-après énoncé dans l'origine de propriété antérieure, contient la clause ci-après littéralement transcrite:

Il est expressément convenu entre les copartageant que l'attributaire du deuxième lot

devra le droit de passage pour

gens, bêtes et charrettes à l'attributaire du premier lot

à l'endroit où le chemin charretier existe actuellement,

et ensuite dans la partie du deuxième lot en chênes, lièges et pins pour arriver au

chemin du Pinet, sans toutefois endommager les arbres de la forêt et à l'endroit

le moins dommageable, le tout s'appliquant à la propriété du VALFERE. Chacun

des copartageants supportera à partir de ce jour les charges et servitudes grevant

les immeubles compris dans leurs lots."

L'ACQUIREUR reconnaît avoir été informé de cette situation. »

Cette information est donnée à titre indicatif

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la société EFG BANK AG, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître KERKERIAN, membre de la société KERKERIAN & ASSOCIES.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la société EFG BANK AG, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître KERKERIAN, membre de la société KERKERIAN & ASSOCIES.

NUMEROTAGE

D'un courrier de la Mairie de SAINT TROPEZ il est extrait ce qui suit :

« Pour donner suite à votre demande de certificat de numérotage concernant le bien cadastré BD 130 à SAINT TROPEZ, l'entrée du bien se situe chemin du Pinet, entre les numéros 87 et 95, mais sans attribution de numérotage ;

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il résulte d'une lettre de la Mairie de SAINT TROPEZ que les biens mis en vente :

. SONT SITUES DANS UNE ZONE SOUMISE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption urbain.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

L'acte reçu par Maître BUERCH, notaire associé à CANNES, susvisé, contient un chapitre « DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION », ci-après retranscrits :

« DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Permis de construire

I°/ Afin de permettre un agrandissement envisagé d'une précédente propriété, un permis de construire a été délivré par le Maire de la commune de Saint-Tropez le 31 décembre 1991 sous le numéro PC 083 119 91XC081.

Une copie de ce permis est demeurée ci-annexée aux présentes. **Annexe n°15**

A la suite de ce permis, les travaux au cours de l'année 1992 et début 1993. a commencé

Le **VENDEUR** déclare avoir achevé lui-même les travaux initiés par le précédent propriétaire sur la base dudit permis de construire, ainsi qu'il est dit ci-après.

II°/ Le **VENDEUR** déclare par ailleurs avoir fait réaliser une piscine dans les années 1990, sans autorisation d'urbanisme. L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

- **déclaration d'achèvement de travaux et certification de la conformité**

Le **VENDEUR** déclare :

- que les travaux objets dudit permis de construire ont fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 31 août 1993 ainsi qu'il résulte d'un mail de Monsieur Robert Pesce architecte du projet à l'époque, en date du 27 septembre 1991.

- que les travaux ont été entièrement achevés en 1995.

- ignorer si lesdits travaux ont fait l'objet d'un certificat de conformité

- avoir fait édifier le **BIEN** en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire délivré par le Maire de la commune de Saint-Tropez le 31 décembre 1991 ci-dessus visé.

- qu'à sa connaissance ce permis n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours

- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

I - Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

II - Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est

antérieur au 18 Juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 Juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

III - Sanction civile de la part de la collectivité – aux termes de l'article L 480-14 du Code

de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

IV - Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

A – En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation

actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

B – Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

C – En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire ».

Par ailleurs, la Mairie de SAINT TROPEZ a adressé le dossier du permis de construire ci-après annexé

Ces informations ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne saurait engager la responsabilité du poursuivant en cas d'inexactitude, l'adjudicataire devant vérifier toutes informations à ce sujet.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la société EFG BANK AG, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître KERKERIAN, membre de la société KERKERIAN & ASSOCIES.

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, sur le lotissement et la mise à prix ci-après, savoir :

3 000 000 euros

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

CLAUSE SPECIALE

1- SUR LES FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant les biens.

2- SUR LA REPRESENTATION FISCALE DU VENDEUR

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,
- et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

L'état hypothécaire sur publication du commandement de payer ne laisse apparaître que l'inscription du poursuivant

ANNEXES PROCEDURALES

1. Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement

2. Procès-verbal descriptif
3. Diagnostics immobiliers
4. Dossier permis de construire